

民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に  
該当しない旨の

## 陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

## 住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

## 宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部(民事執行センター)執行官室不動産部

☎03-5721-6395

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月28日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	55,220,000 44,176,000		11,044,000	141,871	30,395
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東五反田四丁目17番地32、17番地37、  
17番地38、17番地48

建物の名称 ルピナス高輪台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東五反田四丁目17番32の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.94平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番32

地 目 宅地

地 積 639.05平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番37

地 目 宅地

地 積 446.28平方メートル

土地の符号 3



## 物 件 目 録

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番38

地 目 宅地

地 積 122.31平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番39

地 目 宅地

地 積 26.44平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番48

地 目 宅地

地 積 77.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 6

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番51

地 目 宅地

地 積 14.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 7



## 物 件 目 録

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番60

地 目 宅地

地 積 51.82平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200554分の6740



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
  - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東五反田四丁目17番地32、17番地37、  
17番地38、17番地48

建物の名称 ルピナス高輪台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東五反田四丁目17番32の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.94平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番32

地 目 宅地

地 積 639.05平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番37

地 目 宅地

地 積 446.28平方メートル

土地の符号 3



## 物件目録

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番38

地目 宅地

地積 122.31平方メートル

(現況)

地目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番39

地目 宅地

地積 26.44平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番48

地目 宅地

地積 77.68平方メートル

(現況)

地目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 6

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番51

地目 宅地

地積 14.87平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

土地の符号 7



物 件 目 録

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番60

地 目 宅地

地 積 51.82平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200554分の6740



令和7年(ヌ)第212号  
令和8年2月3日受理  
令和8年2月19日提出  
(評価人：山田光治)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中野真英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東五反田四丁目17番地32、17番地37、  
17番地38、17番地48

建物の名称 ルピナス高輪台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東五反田四丁目17番32の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.94平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番32

地 目 宅地

地 積 639.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番37

地 目 宅地

地 積 446.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番38

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.31平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番39  
地 目 宅地  
地 積 26.44平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番48  
地 目 宅地  
地 積 77.68平方メートル  
土地の符号 6  
所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番51  
地 目 宅地  
地 積 14.87平方メートル  
土地の符号 7  
所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番60  
地 目 宅地  
地 積 51.82平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 200554分の6740



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都品川区東五反田四丁目7番8-102号 ルピナス高輪台	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 19,400円 修繕積立金 12,700円 専用庭使用料 2,100円 CATV利用料 330円 自転車置場使用料 1,300円	令和8年2月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計2,345,164円 令和元年12月分～令和8年2月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年18.25%)計1,270,230円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	ルピナス高輪台管理組合代理人弁護士A	
その他の事項	上記滞納金等は、本件請求債権を含む。	
敷地権	符号1～7	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号2、4) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(符号1、3、5) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号6、7)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～7) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。</li><li>2. 表札の表示は、特に第三者を示すものではありません。</li><li>3. 本件建物に特に不具合等はありません。</li><li>4. 本件については、弁護士を通じて近日中に解決するよう調整中です。</li></ol> <p>(令和8年2月10日面接聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

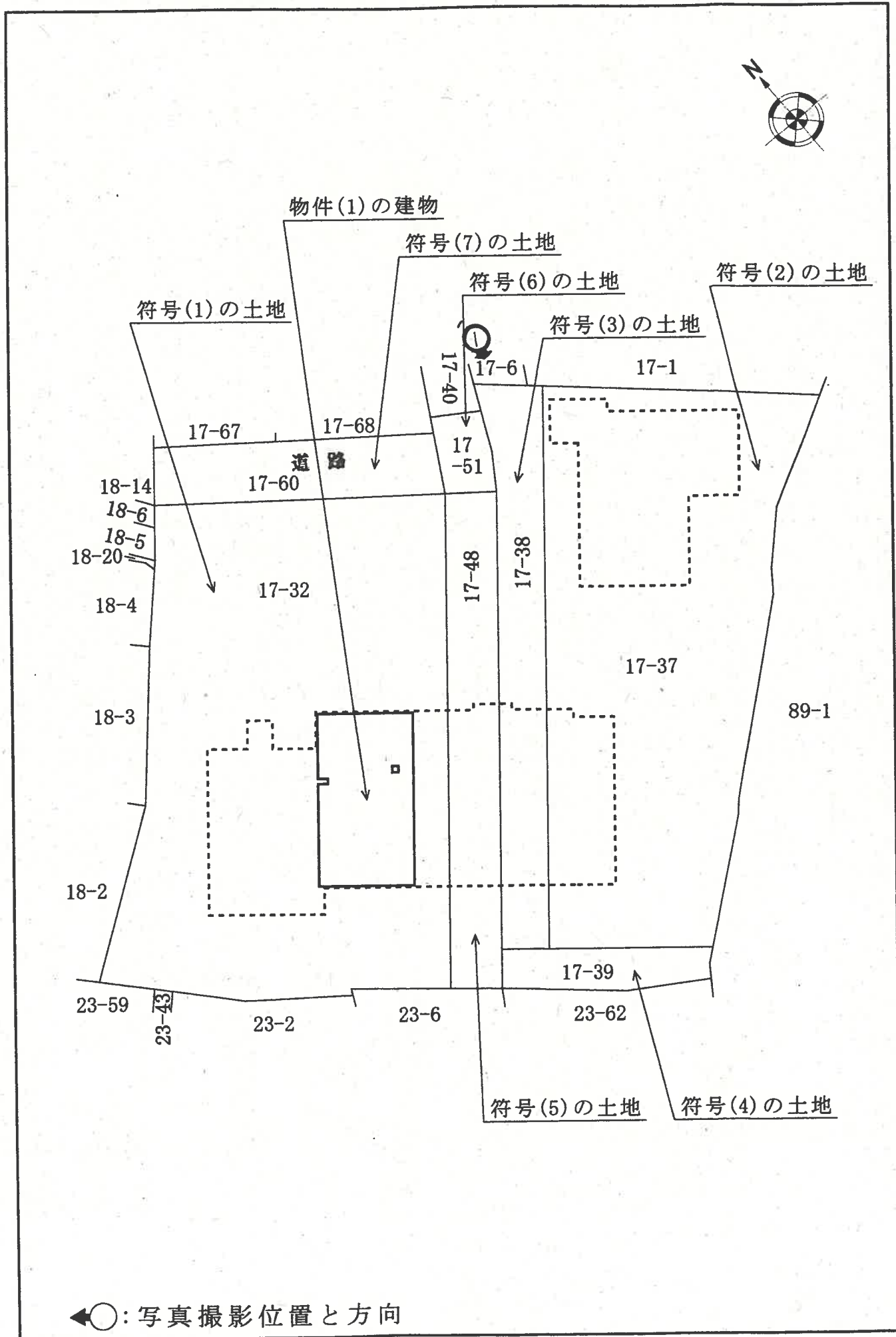
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受けに氏名等の表示はなかった。表札の表示は、占有とは無関係と思われた。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時は所有者が在宅していた。
  - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が居宅として占有していると認められた。

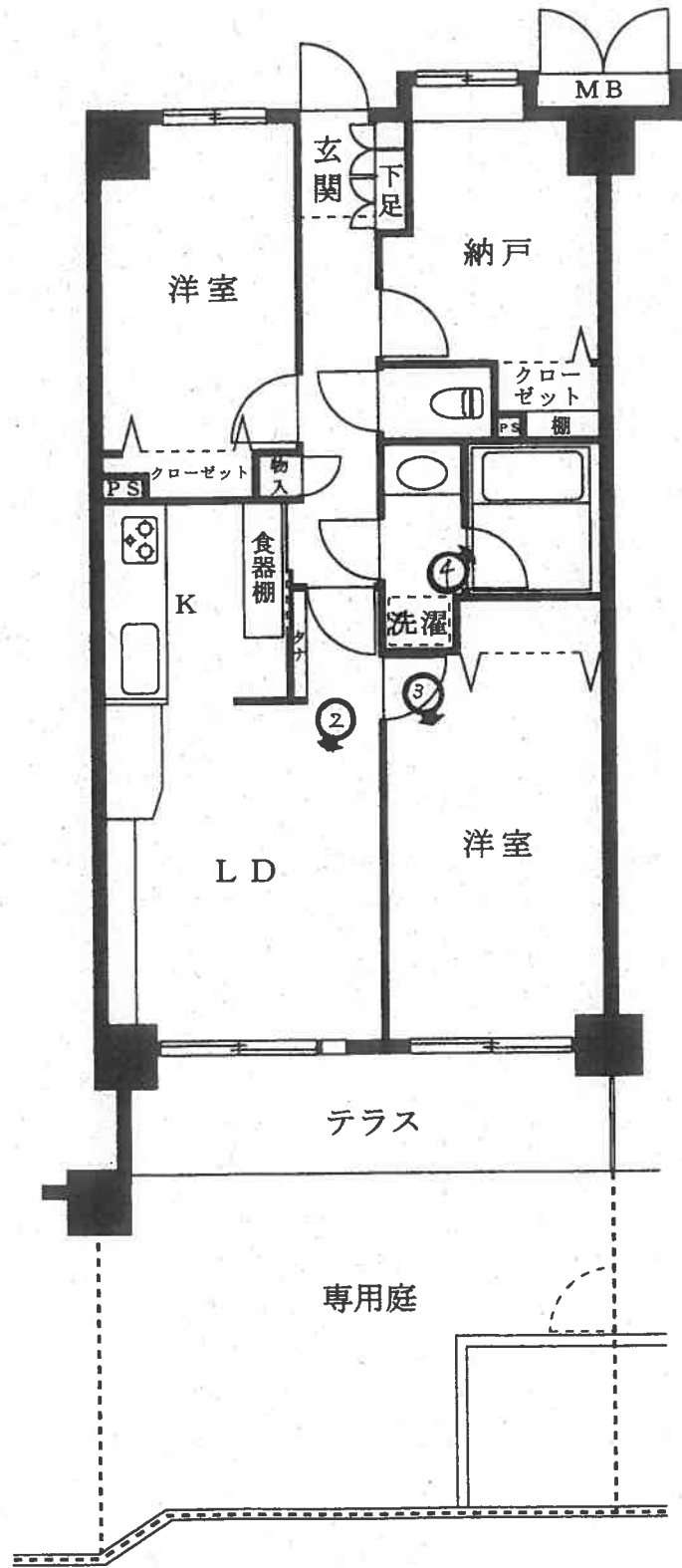
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月3日	当庁	■公図情報取得 (符号2～4の土地)
令和8年2月3日 13:50-14:01	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年2月4日	当庁 (FAX)	■管理費等に関する調査
令和8年2月10日 8:25-8:48	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 (立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月10日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和8年3月13日

# 意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 山田光治

令和8年2月17日付評価しました令和7年(又)第212号の評価書について、下記のとおり修正いたします。

## 記

### 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
71,900,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		=55,220,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和7年(ヌ)第212号  
令和8年2月10日 現地調査  
令和8年2月17日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 山田光治

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 53,490,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 品川区東五反田 4-7-8  (マンション名、部屋番号) ルピナス高輪台 102号  土地の符号1地目：宅地一部公衆用道路 土地の符号3地目：宅地一部公衆用道路 土地の符号5地目：宅地一部公衆用道路 土地の符号6地目：公衆用道路 土地の符号7地目：公衆用道路
番号	特記事項		
	なし		

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東五反田四丁目17番地32、17番地37、  
17番地38、17番地48

建物の名称 ルピナス高輪台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東五反田四丁目17番32の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.94平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番32

地 目 宅地

地 積 639.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番37

地 目 宅地

地 積 446.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番38

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 122.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番39

地 目 宅地

地 積 26.44平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番48

地 目 宅地

地 積 77.68平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番51

地 目 宅地

地 積 14.87平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 品川区東五反田四丁目17番60

地 目 宅地

地 積 51.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200554分の6740

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地（符号1～7）の概況及び利用状況等

位置・交通	都営浅草線「高輪台」駅の南西方約390m（道路距離、徒歩約5分）、品川区東五反田4丁目7番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層のマンション、低層の住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1～7合計：1,378.45㎡ 不整形 北東側間口約21.9m、奥行約28m 北西方へ下り傾斜 特になし
接面道路の状況等	北東側及び北西側で幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 200554分の6740

<p>特 記 事 項</p>	<p>〈土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域について〉  本件敷地の南西側隣接地の付近は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域(自然現象の種類は急傾斜地の崩壊)に指定されている。</p> <p>〈地勢、高低差等について〉  地勢は北西方へ下り傾斜している。  本件マンションの地盤面を高さの基準とすると、南東側隣接地より約10m低く、北東側隣接地より約9m低く、南西側隣接地より約2.5m高く、北西側隣接地より約4m高くなっている。</p> <p>〈敷地が接する私道について〉  符号6、7の土地の全部はこの私道として利用されている。また、符号1、3、5の土地の一部はセットバックによりこの私道の用に供されている(本件敷地側はセットバックが完了している)。</p> <p>〈地積について〉  概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。</p>
----------------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルピナス高輪台	
建物の用途	共同住宅（総戸数 32 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 12 年 6 月 26 日新築 約 26 年 約 24 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 2,214.17 m <sup>2</sup>	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 日本ハウズイング株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

## (2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	1階(102号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	63.94 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む 現況床面積	74.44 m <sup>2</sup>
間取り	2LDK、納戸	
バルコニー等	南西側にテラス及び専用庭がある	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、浴室、洗面台、トイレ等 なし
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による汚損・剥がれなどがみられるほか、荷物等が多くあるため床・壁のほとんどは詳細な状況確認が困難であった。保守管理の状態はやや劣る。	
管理費等	管理費 修繕積立金 専用庭使用料 CATV利用料 自転車置場使用料 その他 滞納額 遅延損害金	19,400円(月額)(令和8年2月14日現在、以下同じ) 12,700円(月額) 2,100円(月額) 330円(月額) 1,300円(月額) なし 2,345,164円(令和1年12月分から令和8年2月分) 1,270,230円
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。</li> <li>・設備等の動作確認は行っていない。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
480,000	× 74.44	× 0.41	= 14,650,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率

・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率15%（建物の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 24年 ÷ (26年 + 24年) × (1 - 0.15) = 0.41 (小数第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格（符号1～7の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡)	建付 減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1,200,000	×0.75	×1,378.45	×1.00	×6,740/200,554	= 41,690,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「品川-1」

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,200,000 \text{ 円/㎡} \times 114/100 \times 100/100 \times 100/114 = 1,200,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件において劣るものの、環境条件、街路条件、行政的条件において優ること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：符号6、7の土地の全部が私道に供されていること、符号1、3、5の土地の一部がセットバックにより私道に供されていること、敷地形状が不整形であること、隣接地と高低差を有すること、敷地の南西側隣接地の付近が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されていること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) カ
(14,650,000	+41,690,000)	× 1.40	× 0.93	× 1.00	= 73,350,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似マンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.90（基準階=3階、対象=1階）

位置別等修正・・・1.00（中間部屋）

その他・・・・・・1.03（専用庭がある）

相乗積  $0.90 \times 1.00 \times 1.03 = 0.93$ （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1  イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
6,600,025 (11.1%)	2,568,440	4.2	59,318,733	0.8890	52,734,354 (88.9%)	59,330,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	73,350,000 円
② 収益価格	59,330,000 円
③ 調整後の価格	71,900,000 円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
71,900,000	× 1.00	× 0.80	× 0.93		=53,490,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格	( 品川-1 )
所 在	: 品川区東五反田4丁目8番78 「東五反田4-2-11」
価 格	: 1,200,000円/㎡
位 置	: 「高輪台」駅、道路距離約450m
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 115㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南東側4.3m区道
用途指定等	: 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、 準防火地域
地域の概要	: 中規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年2月17日

評価人 不動産鑑定士

山田光治

# 位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	品川区東五反田四丁目		地番	17番32
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図

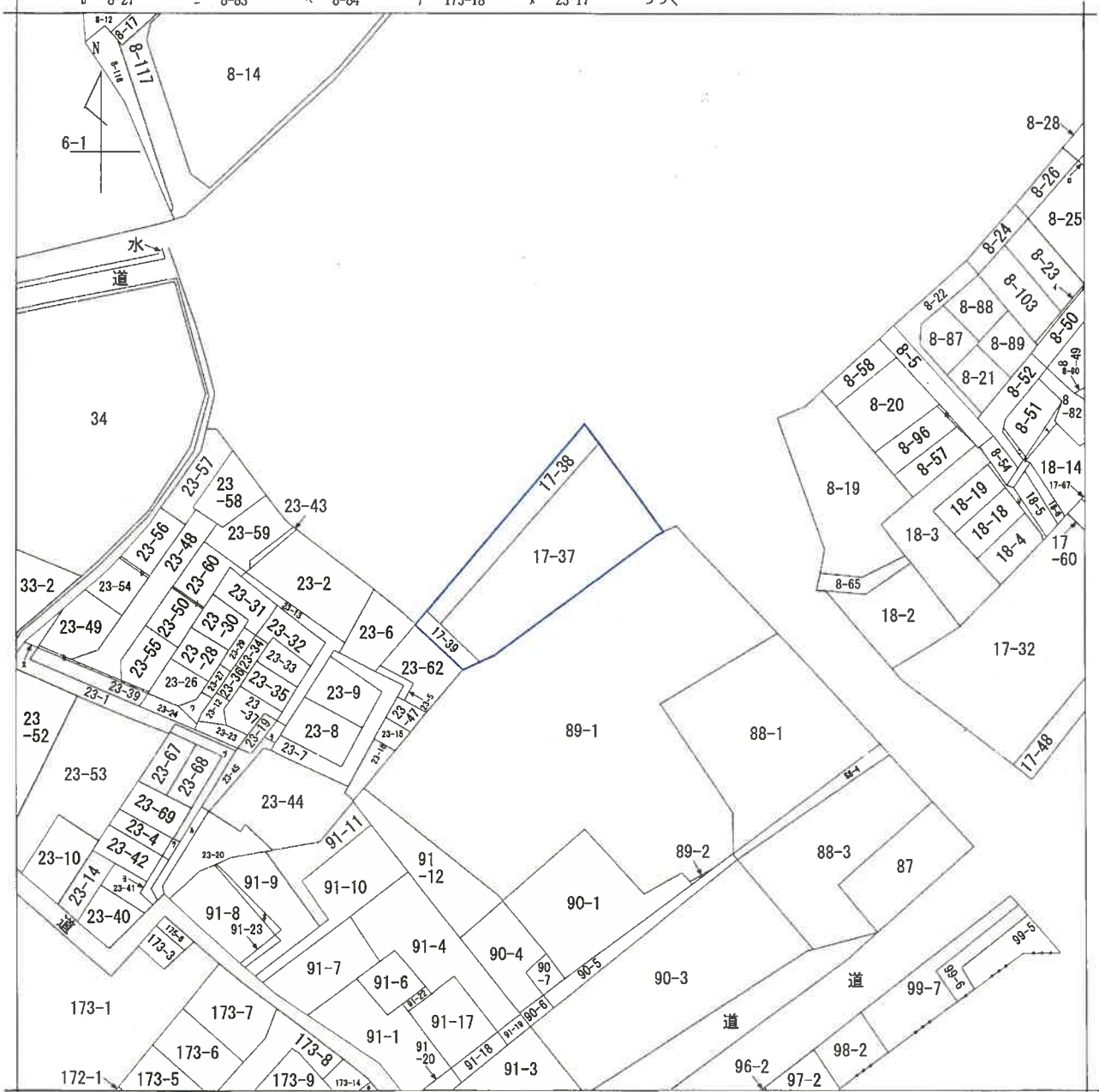
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月16日  
東京法務局品川出張所  
登記簿

地図整理番号：M84444  
(1/2)

公 図 (写)  
※A3をA4に縮小しています

イ 8-104    ハ 8-48    ホ 8-97    ト 8-85    リ 18-20    ル 23-21  
 ロ 8-27    ニ 8-83    ヘ 8-84    チ 173-18    レ 23-17    ム つづく



請求部	所在	品川区東五反田四丁目			地番	17番37		
出力尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)		補記事項			

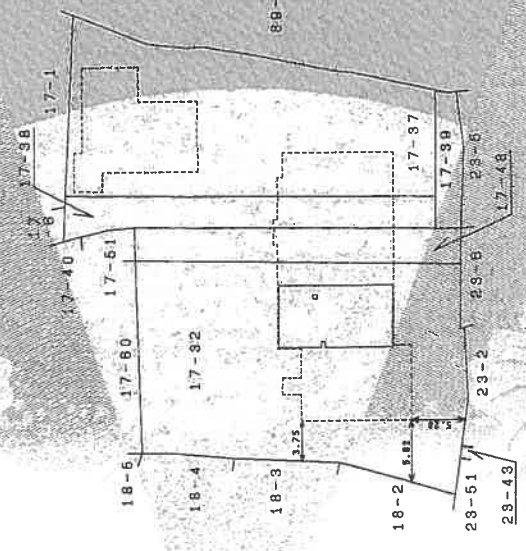
公 図 (写)  
 ※A3をA4に縮小しています

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
東五反田四丁目  
17番32の102

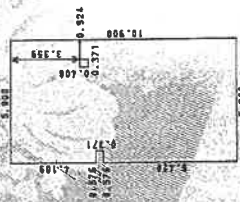
建物の所在  
高川区東五反田四丁目17番地32、17番地48、  
17番地38、17番地

ルビナス高輪台  
建物番号 102



建物の各部分1階

各階平面図



求積表

6.420 X 0.576	=	3.697920
4.109 X 0.576	=	2.366784
10.900 X 5.324	=	58.031600
- 0.408 X 0.371	=	-0.151368
<b>合 計</b>		<b>63.944936</b>
<b>床面積</b>		<b>63.94 m<sup>2</sup></b>

129288

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

登記年月日：平成30年7月11日

これは図面に記録されたい図面を証明する図面である  
令和7年8月26日 東京滋産測量株式会社

登記官

建物図面・各階平面図 (写)  
※A3をA4に縮小しています